

Exposé

Maisonette in Berlin

**Außergewöhnliche 248 qm große Maisonette-Wohnung
(4.OG & DG) mit Terrasse/Balkon/Loggia nahe Ku
damm**



Objekt-Nr. OM-456916

Maisonette

Verkauf: **1.699.000 €**

Ansprechpartner:
M.H. Stark

10711 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,50	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	248,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	248,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	674 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße unweit des Ku´damms und der renommierten Schaubühne am Lehniner Platz befindet sich diese großzügige Maisonette-Wohnung mit 7,5 Zimmern und einer Größe von 248 qm, die sich im 4. OG und DG eines gepflegten Altbaus befindet. Die Wohnung imponiert durch ihre Größe und der seltenen Kombination aus urbaner Lage und privaten Außenflächen. Die 12 qm große Terrasse im Dachgeschoss mit teilweiser Glasüberdeckung und Schiebetüren sowie im 4. OG ein 8,5 m langer Balkon und eine 11,5 m lange Loggia ermöglichen den Tritt ins Freie von jedem Raum und schaffen vielfältige Möglichkeiten für entspannte Rückzugsorte mitten in der Stadt. Im 4. OG beindruckt eine Zimmerflucht aus 3 Räumen mit den altbautypischen Flügeltüren mit Originalbeschlägen. Im DG begeistert ein ca. 55 qm großer Wohnbereich, in dem sich durch die Möglichkeit, die große Terrassentür komplett zur Seite zu schieben, innen und außen in den Sommermonaten verbindet. Zudem befindet sich hier ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine sehr solide Substanz. Die Modernisierung der 25 Jahre alten Bäder - die über elektrische Fußbodenheizungen verfügen - sowie der genauso alten Küche bietet die Möglichkeit, ein individuelles Wohnkonzept auf höchstem Niveau zu realisieren und die Wohnung in ein hochwertiges Zuhause zu transformieren. Der Käufer sollte das Potenzial dieser außergewöhnlichen Maisonette aus großzügigem Altbau und modernem Dachgeschoss, die seltene Gelegenheit aus Größe, Lage und Gestaltungsspielraum erkennen und in einer der gefragtesten Lagen Charlottenburgs ein individuelles Wohnkonzept verwirklichen wollen.

Ausstattung

Highlights:

- 248 qm Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Maisonette (4. OG und Dachgeschoss)
- 12 qm Terrasse, 8,5 m Balkon und 11,5 m Loggia
- großzügige, flexible Raumgestaltung
- hervorragende Mikrolage nahe Ku´damm
- seltenes Entwicklungspotenzial

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Bei Interesse senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé zu.

Makleranfragen sind ausdrücklich nicht erwünscht. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Eine Weitergabe dieses Angebots an Dritte oder eine Tätigkeit als Makler erfolgt ausschließlich ohne Auftrag und ohne Zustimmung des Verkäufers. Aus einer dennoch vorgenommenen Vermittlung, Nachweis- oder Maklertätigkeit können weder gegenüber dem Verkäufer noch gegenüber dem Käufer Provisions- oder sonstige Vergütungswünsche hergeleitet werden.

Lage

Das Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Herzen Charlottenburgs nur wenige Schritte vom Kurfürstendamm entfernt. Die Umgebung ist geprägt von klassischer Berliner Altbauarchitektur, gewachsener Infrastruktur sowie einer Vielzahl von Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



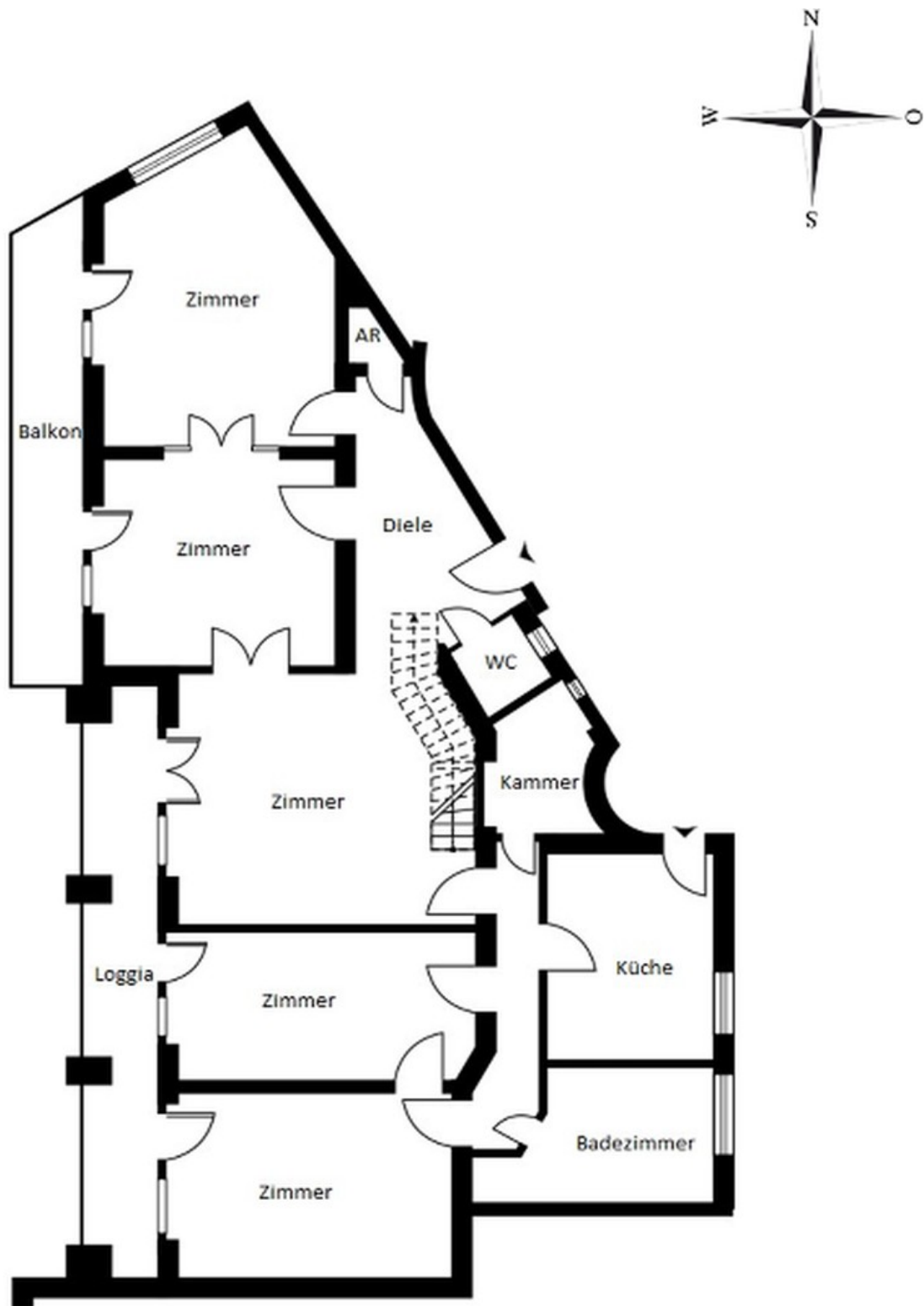
Dachgeschoss

Exposé - Galerie



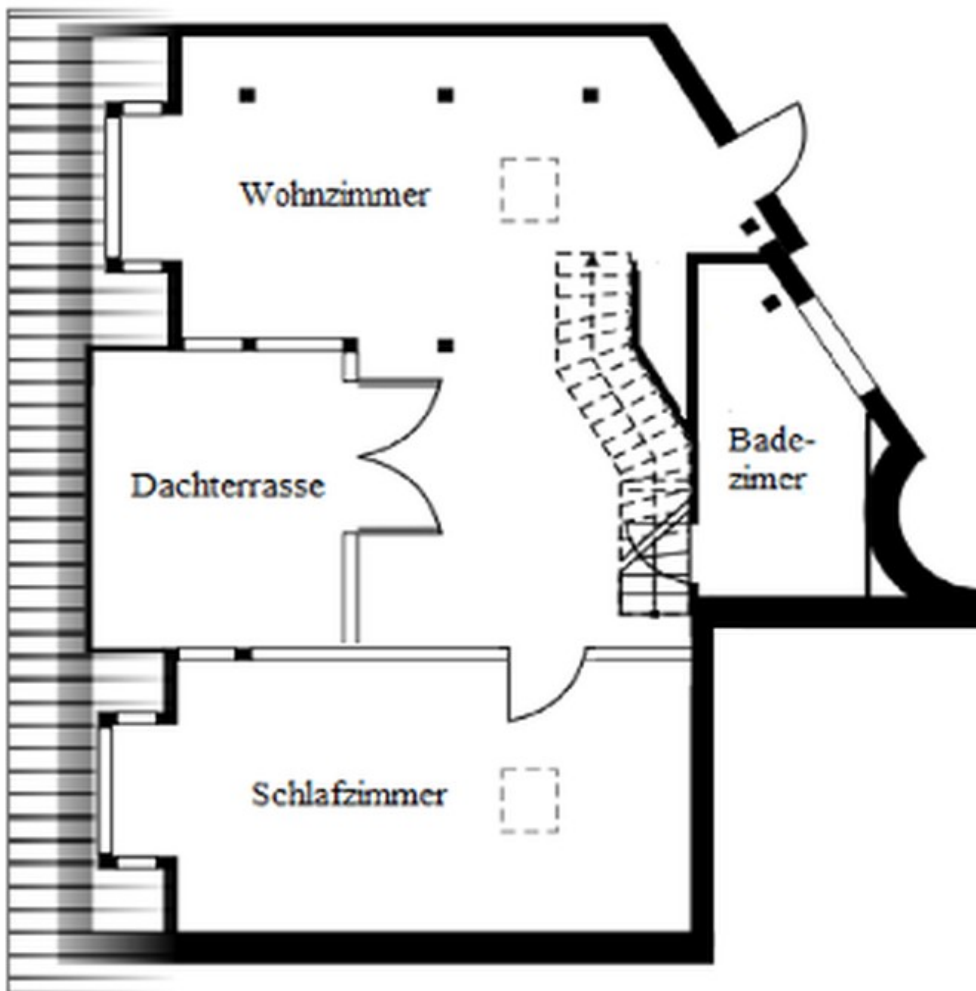
3-Zimmer-Flucht im 4. OG

Exposé - Grundrisse



4. OG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss